



TAMPEREEN
AMMATTIKORKEAKOULU

PIENTALORAKENTAJAN OPAS

Milja Seppälä

Opinnäytetyö
Huhtikuu 2016
Rakennustekniikka
Rakennustuotanto



TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikka
Rakennustuotanto

SEPPÄLÄ MILJA:
Pientalorakentajan opas

Opinnäytetyö 56 sivua, joista liitteitä 27 sivua
Huhtikuu 2016

Valkeakosken kaupunki sijaitsee Pirkanmaalla, noin 35 kilometrin päässä Tampereelta. Rakentajille noin 21 000 asukkaan kaupunki tarjoaa omakotitalorakentamiseen tontteja. Tässä opinnäytetyössä kehitetään heidän nykyistä pientalorakentajan opasta, jota Valkeakosken kaupungin rakennusvalvonta voisi jakaa omakotitalonrakentajille.

Opinnäytetyöhön on koottu omakotitalon rakentamisen eri vaiheet tontin hankkimisesta lähtien. Tontin valinta on iso rakennushankkeeseen vaikuttava asia ennen rakentamista. Tontin valinnassa pitää huomioida muun muassa tontin sijainti, tontin maaperä ja ilman-suunnat. Rakennushankkeessa on monia osapuolia. Osapuolia ovat rakennushankkeeseen ryhtyvä, rakennusvalvontaviranomainen, suunnittelijat ja työnjohtajat. Opinnäytetyössä on kerrottu missä vaiheessa eri vastuuhenkilöitä rakennusprojektissa tarvitaan.

Rakennuslupa tarvitaan tavanomaiseen uudisrakentamiseen. Tällä tarkoitetaan sitä, että rakennuksessa on enintään kolme kerrosta ja siihen on laskettu mukaan ullakko ja kellari. Tavanomainen rakennus on kerrosalaltaan noin 300 m². Rakennusluvan lupaehdoissa on erikseen määritetty jokaista rakennushanketta koskevat katselmukset. Opinnäytetyössä on kerrottu katselmuksista, joita Valkeakoskella suoritetaan. Katselmuksilla paikalla on rakennushankkeeseen ryhtyvä, vastaava työnjohtaja ja rakennusvalvontaviranomainen.

Rakennushankkeessa on käytössä paljon asiakirjoja. Rakennushankkeen suunnitelmia ovat pääpiirustusten lisäksi muun muassa rakennesuunnitelmat, vesi- ja viemärisuunnitelmat sekä ilmanvaihtosuunnitelmat. Rakennushankkeen suunnitelmia ovat muun muassa rakenne-, sähkö- ja pihasuunnitelma. Opinnäytetyössä on kerrottu asiakirjojen tarkoitus ja se, kenen vastuulla asiakirja on.

Pientalorakentajan opas on muutoksineen ja lisäyksineen liitteenä tässä työssä. Opinnäytetyö tarkentaa opasta ja tarkastelee pientalohankkeen vaiheita ja vaatimuksia ammattilaisen ja viranomaisen näkökulmasta.

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Construction Engineering
Building Production

SEPPÄLÄ MILJA:
Guide for Detached House Builders

Bachelor's thesis 56 pages, appendices 27 pages
April 2016

This thesis covers the process of building a detached house. The process begins by purchasing a plot. Properties of the plot play an important role in a building project. Location, soil and the point of compass should be considered while selecting a plot. Many parties are involved in a building project such as the builder, building official, designer and the building manager. This thesis covers the stages in which different parties are involved during the process.

A building permit is required for constructing a regular new building. A regular building means a building that has three floors or less. Including the attic and the basement. A regular building has a maximum floor area of 300 m². The inspections required in the building process are determined in the terms of the building permit. A general foreman, the builder and a building official attend the inspections.

Documents of a building project include for example designs, service and maintenance instructions and inspection documents. Design documents of a building project are for example structural drawings, electrical drawings and the courtyard layout design. This thesis discusses the purposes of the documents and the persons responsible for them.

Key words: building permit, house building project, construction supervision

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	RAKENTAMISTA OHJAAVAT LAIT, MÄÄRÄYKSET JA OHJEET	7
2.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki.....	7
2.2	Maankäyttö- ja rakennusasetus	7
2.3	Suomen rakentamismääräyskokoelma.....	7
2.4	Rakennusjärjestys	8
2.5	Rakennustapaohje	8
2.6	Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset.....	9
2.7	Vähäinen poikkeaminen	10
2.8	Tonttijako.....	10
2.9	Tontin valinta.....	10
2.10	Energiatodistus.....	11
2.11	Rakennustuotteita koskeva lainsäädäntö.....	12
3	PIENTALOHANKKEEN OSAPUOLET JA NIIDEN TEHTÄVÄT	14
3.1	Vaativuusluokat	14
3.2	Riittävä osaaminen.....	14
3.3	Rakennuttaja	15
3.4	Pääsuunnittelija.....	15
3.5	Vastaava työnjohtaja	16
3.6	Muut.....	16
3.7	Rakennusvalvonta	17
4	RAKENNUSLUPA.....	18
4.1	Lupapiste.....	18
4.1.1	Lupapisteen käyttäminen	18
4.1.2	Hankkeen eteneminen Lupapisteessä.....	19
4.2	Hakemuksen liitteet	19
4.3	Rakennuslupapäätös.....	20
5	KATSELMUKSET	21
5.1	Aloituskokous ja -ilmoitus.....	21
5.2	Tontilla tehtävät katselmukset	21
5.2.1	Sijainnin merkitseminen.....	21
5.2.2	Sijaintikatselmus	22
5.2.3	Rakennekatselmus.....	22
5.2.4	Käyttöönottokatselmus/osittainen loppukatselmus.....	22
5.2.5	Loppukatselmus	23

6	ASIAKIRJAT.....	24
6.1	Suunnitelmat	24
6.2	Työmaalla esillä.....	24
6.3	Käyttö- ja huolto-ohjekirja.....	24
6.4	Tarkastusasiakirja	25
6.5	Tiedonantovelvollisuus verohallinnolle.....	25
7	POHDINTA.....	27
	LÄHTEET.....	28
	LIITTEET	29
	Liite 1. Pientalo rakentajan opas	30

1 JOHDANTO

Opinnäytetyössä on kerrottu omakotitalon rakentamisen eri vaiheista ja osapuolista. Opinnäytetyön liitteenä on opas pientalorakentajille. Oppaasta on hyötyä rakennushankkeen eri vaiheissa, ensimmäisenä vaiheena on tontin valinta, josta edetään rakennusluvan hakemiseen ja hanke viedään loppukatselmukseen asti. Oppaassa on kerrottu myös eri vaiheiden vastuuhenkilöt, milloin heitä tarvitaan ja mitä heidän työnkuvaansa kuuluu.

Opas perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä maankäyttö- ja rakennusasetukseen, Suomen rakentamismääräyskokoelmaan ja Valkeakosken kaupungin rakennustapaohjeeseen. Suomen maankäyttö- ja rakennuslaissa on määritelty hankkeen vaativuusluokat ja suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuudet. Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa on tarkemmin selvitetty työtehtävät.

Työssä valmistunut ohje on työn tilaajan, Valkeakosken kaupungin rakennusvalvonnan tarkastama ja hyväksymä. Tilaaja saa oppaasta muokattavan version, jonka tietoja voi muuttaa. Jos laki tai määräykset muuttuvat, voivat rakennusvalvontaviranomaiset tarvittaessa muuttaa opasta.

2 RAKENTAMISTA OHJAAVAT LAIT, MÄÄRÄYKSET JA OHJEET

Rakentaminen on tarkkaan ohjattua ja valvottua. Rakentaminen perustuu lainsäädäntöön, määräyksiin ja ohjeisiin. Noudattamalla annettuja määräyksiä voidaan rakennushanke viedä läpi turvallisesti. Rakennuttaja ei ole yksin hankkeensa kanssa, vaan apuna on rakennusalan ammattilaisia.

2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää säännöksiä muun muassa kaavoituksesta, kuntien rakennusjärjestyksestä, kaupunkien, kuntien ja viranomaisten toiminnasta, rakentamiselle asetettavista yleisistä vaatimuksista sekä rakentamisen luvista ja rakentamisen valvonnasta. Laki on tullut voimaan 1.1.2000, mutta vuosien aikana siihen on tehty muutoksia ja tarkennuksia. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma.)

2.2 Maankäyttö- ja rakennusasetus

Maankäyttö- ja rakennuslakia tarkennetaan asetuksella. Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa määritetään muun muassa suunnittelijoiden ja vastaavien työnjohtajien vaatimukset sekä tarkennetaan aloituskokousta, tarkastuksia ja katselmuksia. (Ympäristöministeriö, Maankäyttö- ja rakennuslaki.)

2.3 Suomen rakentamismääräyskokoelma

Ympäristöministeriö ylläpitää Suomen rakentamismääräyskokoelmaa, johon kootaan maankäytön- ja rakennuslain nojalla annetut rakentamista koskevat säännökset ja rakentamismääräykset sekä ministeriön ohjeet. Suomen rakentamismääräyskokoelmaan voidaan koota myös valtion muiden viranomaisten antamia rakentamista koskevia määräyksiä. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma.)

Suomen rakentamismääräyskokoelmaan kootut ja asetuksena annetut säännökset, jotka koskevat rakentamista ovat velvoittavia. Ministeriön antamat ohjeet eivät ole velvoittavia. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma.)

2.4 Rakennusjärjestys

Jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys, mutta määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvia tarpeellisia määräyksiä suunnitelmalliseen ja sopivaan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamiseen sekä hyvän elinympäristön toteutumiseen ja säilyttämiseen. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 5.2.1999/132, 14 §.)

Rakennusjärjestyksen määräykset koskevat muun muassa rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista. Lisäksi määräykset voivat koskea rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia. Rakennusjärjestyksessä voi olla määriteltä rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 5.2.1999/132, 14 §.)

2.5 Rakennustapaohje

Rakentamisen ohjaamiseksi rakennuslautakunta voi antaa alueellisia tai koko kaupunkia koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisoloihin sopivaa ja kestävästä rakentamista. Rakentamisen yksityiskohtaista ohjausta ja neuvontaa varten rakennustarkastaja voi antaa suunnittelua, rakennustyönteuttamista ja rakentamistapaa velvoittavia ohjeita. (Valkeakoski, Valkeakosken kaupungin rakennusjärjestys.)

Rakennustapaohjeessa voi olla määriteltä kattokaltevuus, katon väri, rakennuksen julkisivun väri ja rakennusmateriaali. Kuvassa 1 on esimerkki rakennustapaohjeesta.

Kerrosluku	I u 2/3, myös I-krs mahdollinen
Rakennusoikeus	e= 0,20
Kattomuoto	harja tai mansardi, 1:2,5-1:1,5
Kattomateriaali	vapaa
Kattoväri	punainen
Julkisivumateriaali	rappaus tai puu
Julkisivujaotus	panelointi voi olla enintään kahteen suuntaan
Julkisivuväri	teema Kartano, väriytyssuunnitelma, liite
Ikkunajaotus	perinteinen tai romanttinen, väri vapaa
Kaiteet	perinteinen tai romanttinen, väri vapaa
Aitaaminen	kadun varrelle ja puistoa vasten ei rakenteellista aitaa.

KUVA 1. Rakennustapaohjeessa on määritelty värien lisäksi myös pihan aitaamisesta. (Valkeakoski)

2.6 Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset

Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Asemakaavassa osoitetaan muun muassa rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset elinympäristölle, jossa on huomioitu turvallisuus, terveellisyys ja viihtyisyys. Asemakaavan sisältövaatimuksiin kuuluvat myös edellytykset palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. (Ympäristö.fi, asemakaavoitus.)

Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias eli rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, mutta kuitenkin vähintään 2 000 neliömetriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa otetaan huomioon muun muassa, ettei rakennuspaikalla ole tulvan tai sortuman vaaraa. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 5.2.1999/132, 116§.)

Lisäksi rakennukset on sijoitettava riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta. Rakennuksen etäisyydestä asemakaava-alueen ulkopuolella toisen omistamaan tai hallitsemaan maahan ja sillä olevaan rakennukseen säädetään asetuksella. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 5.2.1999/132, 116§.)

Rakennusten palotekninen etäisyys on 8 metriä, jottei palo leviä helposti naapurirakennuksiin. Jos rakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, tulee rakenteellisin, palomuurilla tai muin keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta. Pääsuunnittelija ja rakennesuunnittelija yhdessä vastaavat oikeista rakenteista. (Maankäyttö- ja rakennusasetus, 5.2.1999/132, E1.)

2.7 Vähäinen poikkeaminen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää vähäisen poikkeamisen rakennusluvan yhteydessä rakennusluvan, jos on kyse vähäistä poikkeamista vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista. Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten kumoamista. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 5.2.1999/132, 175§.)

2.8 Tonttijako

Tonttijaolla tarkoitetaan rakennuskortteliin kuuluvaa aluetta, jotka jaetaan asemakaavassa tontteihin, jolloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen. Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako voidaan laatia sitovaksi myös kaava-alueen tai korttelin osalle. Tonttijako on laadittava sitovana silloin, kun alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 5.2.1999/132, 78§.)

Rakennuskorttelista voidaan muodostaa yksi tai useampi tontti. Tonttijako voidaan laatia myös korttelin osaan, jollei näin estetä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa. Tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 5.2.1999/132, 78§.)

2.9 Tontin valinta

Tontin valintaan täytyy käyttää riittävästi aikaa. Laissa määritetään, ettei rakennusta saa rakentaa vastoin asemakaavaa, joten on tärkeä perehtyä rakentamista ohjaaviin määräyksiin. Määräyksissä on kerrottu sallittu rakennusoikeus kerroslametreinä eli rakennuksen koko ja kerrosluku eli kellarin tai yläkerran rakentamismahdollisuudesta. (Suomen maankäyttö- ja rakennuslaki, 5.2.1999/132, 58 §.)

Suunnittelu tulisi aloittaa hyvissä ajoin ennen rakentamista. Hyvä suunnittelija kartoittaa tarpeet ja niiden pohjalta arvio kuinka hyvin talo vastaa toiveita ja miten se sijoitetaan tontille. Kokenut suunnittelija ymmärtää muun muassa kaavamääräykset, tontin muodon ja maasto-olojen vaikutukset, naapurirakennukset, katujen sijainti tonttiin nähden sekä kasvillisuuden tontilla.

Talon sijoittamiseen tontille vaikuttaa eri tilojen haluttu yksityisyys ja ilmansuunnat. Oleskelutilat eli keittiö, olohuone ja ruokailutila pitäisi sijoittaa siihen suuntaan, mistä päin aurinko suurimman osan ajasta paistaa. Optimaalinen tässä on kaakon ja lounaan väli. Makuuhuoneet on vastaavasti syytä pitää hämärämmällä puolella. Lisäksi on syytä huomioida, millaisia maisemia halutaan avata suurilla ikkunapinnoilla ja mihin halutaan sijoittaa yksityisemmät tilat. (Honka.fi.)

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan ja muilta olosuhteiltaan rakentamiseen sopiva. Asuin käyttöön tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä, kuitenkin vähintään 5000 m². Rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, mutta vähintään 2000 m², jos alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely eikä rakentamisella vaikeuteta kaavoitusta. (Valkeakoski.fi Rakennusjärjestys.)

Rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella tarvitaan erillinen suunnittelutarveratkaisu ennen rakennusluvan hakemista. Suunnittelutarveratkaisussa tutkitaan rakentamisen edellytykset, jos tontille voi rakentaa, niin rakennuslupa täytyy erikseen hakea suunnittelutarveratkaisuun jälkeen. (Valkeakoski.fi Suunnittelutarveratkaisu.)

2.10 Energiatodistus

Energiatodistus on osa energiaselvitystä. Haettaessa rakennuslupaa uudisrakentamista varten energiatodistuksella osoitetaan rakennuksen arvioitu energiatehokkuus. Todistus on korvattava täydennetyllä tai tarkennetulla todistuksella ennen rakennuksen käyttöönottoa, jos todistus on puutteellinen tai tiedot tarkentuvat hankkeen edetessä. Laki ei koske rakennusta, jonka pinta-ala on enintään 50 neliömetriä. (Suomen maankäyttö- ja rakennuslaki, 50/2013, 5§.)

Energiaselvitykseen kuuluvat seuraavat laskennat:

- Pinta-alat (seinät, ikkunat, ylä- ja alapohjat)
- U-arvot (rakennusosien lämmönläpäisykertoimet)
- Massiivisuus rakennuksen ominaisuuksien pohjalta
- Ilmanvaihdon ja lämmitysjärjestelmän hyötysuhteet
- Lämpökuormat
- Uusiutuvan energian osuus (energiatodistus.info)

Kuvassa 2 on esitetty Suomen rakentamismääräyskokoelma D3:n mukainen taulukko uudisrakennuksen E-luvuista, joita ei saa ylittää.

2.1.4

Uudisrakennuksen E-luku ei saa ylittää seuraavia arvoja:

Luokka 1	Erillinen pientalo, rivi- ja ketjutalo	Lämmitetty nettoala, A_{netto}	kWh/m ² vuodessa
	Pientalo	$A_{\text{netto}} < 120 \text{ m}^2$	204
		$120 \text{ m}^2 \leq A_{\text{netto}} \leq 150 \text{ m}^2$	$372 - 1,4 \cdot A_{\text{netto}}$
		$150 \text{ m}^2 \leq A_{\text{netto}} \leq 600 \text{ m}^2$	$173 - 0,07 \cdot A_{\text{netto}}$
		$A_{\text{netto}} > 600 \text{ m}^2$	130

KUVA 2 Esimerkiksi 150 m² nettoalalle E-luku on 162 kWh/(m²a)

2.11 Rakennustuotteita koskeva lainsäädäntö

Rakennustuotteista saatava tieto on oltava luotettavaa ja vertailukelpoista, kun rakentaja ja suunnittelija arvioivat tuotteiden soveltuvuutta rakennettavaan kohteeseen. Rakennustuotteita koskevan lainsäädännön tavoitteena on varmistaa tämä. (Ympäristöministeriö, Rakennustuotteita koskeva lainsäädäntö.)

Rakennustuotteiden kelpoisuuden tarkastuksesta vastaavat työnjohtajat. Rakennustuotteiden täytyy olla tyyppihyväksyttyjä, ja niissä pitää olla CE-merkintä ja varmennettu käyttöseloste. Lisäksi rakennustuotteissa pitää olla standardisointimerkki ja ministeriön hyväksymän tarkastuselimen jatkuva valvonta. (Suomen rakentamismääräyskokoelma, A1, 3.3.) Tarkastuselin valvoo jatkuvasti tyyppihyväksyttyjen tuotteiden laatua (Maankäyttö- ja rakennuslaki 148 §).

Rakennustuotteen CE-merkintä on keino osoittaa tuotteen ominaisuudet siten, että tuotteen voi laittaa markkinoille kaikissa Euroopan talousalueen maissa. Rakennustuotteiksi katsotaan rakennuskohteeseen kiinteäksi osaksi tulevat tuotteet, kuten esimerkiksi betonielementit, ikkunat, kantavat teräsrakennneosat ja rakennesahatavara. (Henhelpdesk.fi.)

3 PIENTALOHANKKEEN OSAPUOLET JA NIIDEN TEHTÄVÄT

Pientalohankkeessa on monen alan ammattilaisia mukana. Pientalohankkeessa osapuolina ovat rakennushankkeeseen ryhtyvä, pääsuunnittelija, vastaava työnjohtaja, erityisalojen suunnittelijat, erityisalojen työnjohtajat ja rakennusvalvonta. Erityisaloja ovat lämpö, vesi, ilmanvaihto ja sähkö.

3.1 Vaativuusluokat

Pientalorakennus on yleensä tavanomainen vaativuusluokaltaan. Tavanomainen rakennus tarkoittaa, että rakennuksessa on enintään kolme kerrosta, johon on laskettu mukaan ullakko ja kellari. Tavanomainen rakennus on kerrosalaltaan enintään 300 m². Rakennusten luokittelussa huomioidaan myös käyttötarkoitus, rakennusfysikaalisuus, terveydelliset ominaisuudet ja kuormitukset. (Ympäristöministeriö 1/601/2015.)

Vaativuusluokaltaan vähäinen tarkoittaa yksikerroksista rakennusta, joka on enintään 25 m². Rakennus on muuhun käyttöön, kuin asumiseen tai työntekoon tarkoitettu. Rakennuksen suunnittelulle rakennuspaikka ei saa aiheuttaa erityisiä vaatimuksia. (Ympäristöministeriö 1/601/2015.)

3.2 Riittävä osaaminen

Riittävä osaaminen tarkoittaa, että henkilö on suorittanut rakentamisen tai tekniikan alalla tutkinnon, joka on vähintään aiemman teknikon tai sitä vastaavan tutkinnon tasoinen. Suunnittelutehtävissä täytyy olla vähintään kolmen vuoden kokemus avustamisesta tavanomaisissa suunnittelutehtävissä kyseisen alan työtehtävissä. Tavanomaisessa työnjohtotehtävässä vastaavalla työnjohtajalla tulee rakennuskohteen laatu ja tehtävän vaativuus huomioon ottaen olla riittävä kokemus rakennusosalta. (Suomen maankäyttö- ja rakennuslaki, 120 § ja 122 §.)

3.3 Rakennuttaja

Rakennuttaja on rakennushankkeeseen ryhtyvä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on siis huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien määräysten ja myönnetyn luvan mukaisesti. Tämän varmistamiseksi hankkeeseen ryhtyvällä tulee olla käytettävissään pätevä henkilöstö. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 41/2014, 119 §.) Hankkeeseen ryhtyvän tulee rakennuslupavaiheessa ilmoittaa, kenet hän on valinnut pää- ja rakennussuunnittelijoiksi sekä heidän koulutus ja kokemustietonsa. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 41/2014, 120 g §.)

3.4 Pääsuunnittelija

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan pääsuunnittelija vastaa suunnittelun kokonaisuudesta ja sen laadusta. Pääsuunnittelijan tehtäviin kuuluu olla rakennuttajan luotto henkilö, jolla on hyvät ammatilliset edellytykset huolehtia suunnittelun kokonaisuudesta. Suunnitelmien on oltava riittävän laadukkaita ja esitetty sellaisessa laajuudessa, että suunnitelmilla voidaan osoittaa rakentamiselle asetettujen vaatimusten täyttyminen. Suurissa hankkeissa pääsuunnittelijana toimii usein rakennussuunnittelija. Mikäli pientalohankkeen rakennussuunnittelija ei toimi pääsuunnittelijana voi esimerkiksi vastaava työnjohtaja toimia pääsuunnittelijana. Tämä edellyttää sen, että hänen pätevyytensä riittää tähän tehtävään. Pääsuunnittelija on rakennusalan asiantuntija, joka yhteistyössä muiden hankkeen toimijoiden kanssa toteuttaa rakennushankkeen. (Rakennusmestarit ja -insinöörit, pääsuunnittelija.)

Pääsuunnittelija vastaa suunnittelun lähtötietojen kattavuudesta ja ajantasaisuudesta sekä lähtötietojen toimittamisesta muille suunnittelijoille. Pääsuunnittelija vastaa suunnitelmien riittävydestä sekä lupa-asiakirjojen, erityissuunnitelmien ja selvitysten laatimisesta ja toimittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle. Pääsuunnittelija vastaa lupapäätöksen jälkeen tehtävistä suunnitelmien muutoksista, niiden yhteensovittamisesta ja muutosten edellyttämän hyväksynnän tai luvan hakemisesta. (Fise.fi, pääsuunnittelu.)

3.5 Vastaava työnjohtaja

Rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 122 §.)

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 122 §.)

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tehtävät ja vastuu alkavat välittömästi sen jälkeen, kun hänet on hyväksytty tai ilmoitus työnjohtajana toimimisesta on jätetty, ja päättyvät loppukatselmukseen. Työnjohtaja voi vapautua tehtävästä ennen loppukatselmusta vain pyytämällä kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta vapautusta tai siten, että rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy toisen henkilön työnjohtajan tilalle. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 122 F §.)

3.6 Muut

Pääsuunnittelijan lisäksi rakennushanketta pitää olla suunnittelemassa lämpö-, vesi-, ilmanvaihto- ja sähkösuunnittelijat. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan rakennustyössä tulee olla vastaava työnjohtaja myös kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta, sen mukaan kuin tehtävien vaativuus niin edellyttää. (Suomen maankäyttö- ja rakennuslaki 122 §.)

KVV-työnjohtaja johtaa kiinteistön vesi- ja viemäritöitä ja vastaa siitä, että KVV-laitteistot asennetaan suunnitelmien määräysten mukaisesti. IV-työnjohtaja johtaa ilmanvaihtotöitä ja vastaa siitä, että IV-laitteistot asennetaan suunnitelmien ja määräysten mukaisesti. LVI-suunnittelun piiriin kuuluvat muun muassa rakennuksen talousveden tuovan vesi-johto- ja viemärijärjestelmän suunnittelu, sisäilman vaihtumisesta huolehtiva ilmanvaihtojärjestelmä sekä sisäilmaan liittyvistä muista ominaisuuksista muun muassa sisäilman puhdistamisesta, lämmittämisestä ja jäähdyttämisestä. LVI-suunnittelijan työnkuvaan kuuluu myös suunnitella. (Ammattinetti.fi, LVI-insinööri.)

3.7 Rakennusvalvonta

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä rakennuslautakunta tai muu monijäseninen toimielin, joka ei kuitenkaan voi olla kunnanhallitus (Suomen maankäyttö- ja rakennuslaki 21 §). Rakennuslautakunnan tehtäviä ovat muun muassa antaa lausunnot kaava-asioista, huolehtia rakennetusta ympäristöstä ja käsitellä rakennuslupapäätösten oikaisuvaatimukset (Valkeakoski.fi, Rakennuslautakunta).

Rakennusvalvonnan tehtäviä on huolehtia kaupunkikuvasta, valvoa ja ohjata rakentamista sekä vastata rakennetun ympäristön valvonnasta. Rakennusvalvonta käsittelee rakentamiseen tarvittavat luvat ja suorittaa lupaehtoihin kirjatut tarkastukset ja katselmukset. Rakennusvalvonta antaa ohjeita rakentajille ja hoitaa rakentamisen arkisto- ja tietopalveluja. (Tampere.fi, rakennusvalvonta.)

4 RAKENNUSLUPA

Rakennuslupa on aina haettava uudisrakentamiseen. Lupa kannattaa hakea ajoissa, jotta rakennuslupahakemuksessa mahdollisesti olevat puutteet voidaan korjata ja täydentää ajoissa. Rakennuslupaa haetaan sähköisesti lupapiste.fi -palvelun kautta.

4.1 Lupapiste

Lupapiste on sähköinen palvelu, jossa on virtuaalinen työtila. Työtilassa rakennuttaja voi hoitaa lupa-asiansa ja olla yhteydessä viranomaisiin ja muihin osapuoliin. Eli kansalaiset, yritykset ja yhteisöt voivat valmistella hankkeitaan vuorovaikutuksessa viranomaisten ja muiden osapuolten kanssa. Asiointi ei ole enää riippuvainen virastojen aukioloajoista, ja kaikilla asianosaisilla tahoilla kuten rakennuttajalla, pääsuunnittelijalla ja rakennusvalvonnalla on ajantasainen näkymä lupaprosessin etenemiseen. (Solita.fi, Lupapiste.)

Neuvontapalvelu on avoinna kaikille rakentamista suunnitteleville kuntalaisille ja se on maksuton. Palveluun rekisteröidytään helposti pankkitunnuksilla tai mobiilivarmenteella. Lupapisteessä voi asioida milloin tahansa koko hankkeen ajan. (Lupapiste 2016.)

4.1.1 Lupapisteen käyttäminen

Käyttöönotto aloitetaan rekisteröitymällä palveluun. Tämän jälkeen valitaan kartalta sijainti ja valitaan tehtävä toimenpide. Lupapiste kertoo luvantarpeesta valintojen perusteella. Seuraavassa vaiheessa siirrytään sähköiseen työtilaan, jossa tehdään lupahakemus tai neuvontapyyntö (kuva 3).

Lupapisteen käyttöönotto luvanhakijalle



1. Rekisteröidy pankkitunnuksilla tai mobiilitunnisteella.

Rekisteröitymisen jälkeen pystyt kirjautumaan palveluun sekä aloittamaan lupa-asioinnin.



2. Valitse kartalta sijainti ja kerro mitä olet tekemässä.

Kun olet valinnut paikan sekä toimenpiteen, Lupapiste kertoo arvion hankkeesi luvantarpeesta sekä tarpeellisista liitteistä.



3. Tee neuvontapyyntö tai lupahakemus.

Valintojesi perusteella pääset sähköiseen työtilaan, jossa voit täydentää hakemustasi hankkeen eri osapuolten kesken. Voit lisäksi olla yhteydessä viranomaiseen missä hakemuksesi vaiheessa tahansa.



4. Jätä hakemus – saat päätöksen suoraan Lupapisteeseen.

Kun hakemus jätetään vireille, siirtyy se viranomaisen käsiteltäväksi. Saat viranomaisen päätöksestä tiedon sähköpostiisi. Myös rakentamisen aikainen asiointi, kokoukset ja tarkastukset, hoituvat Lupapisteessä. Hanke voidaan lisäksi kuitata päättäneeksi Lupapisteen kautta.

REKISTERÖIDY

KUVA 3. Lupapisteen käyttöönoton vaiheet

4.1.2 Hankkeen eteneminen Lupapisteessä

Hankkeen työtilassa voidaan muun muassa täyttää tietoja itsenäisesti tai yhdessä muiden hankkeen osapuolten kesken, käydä vuoropuhelua viranomaisen kanssa palvelun kautta ja lupahakemuksen jättämisen jälkeen saadaan hanketta koskevat päätökset suoraan Lupapisteeseen, sekä jatkaa rakentamisen aikaista asiointia Lupapisteessä aina hankkeen valmistumiseen asti. Lupapisteen avulla pidetään eri osapuolet tietoisena hankkeen etenemisestä. (Lupapiste 2016.)

4.2 Hakemuksen liitteet

Rakennuslupahakemuksen lisäksi rakennuslupaun liitetään seuraavat asiakirjat

- pääpiirustukset eli asema-, pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset
- rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeustodistukset

oikeaksi todistettu jäljennös vuokrasopimuksesta tai
oikeaksi todistettu jäljennös kauppakirjasta tai
jäljennös lainhuutopöytäkirjasta tai lainhuutotodistuksesta

- pohjatutkimus ja/tai perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys
- energiaselvitys
- rakennustöiden vastaavan työnjohtajan hakemus tai ilmoitus
- selvitys naapurien kuulemisesta (Valkeakoski.)

4.3 Rakennuslupapäätös

Rakennushankkeeseen ryhtyvä tutustuu rakennuslupapäätökseen, kun rakennuslupa on myönnetty. Tämän jälkeen hankkeeseen ryhtyvä hyväksyttää rakennusvalvonnalla vastaavan työnjohtajan, KVV-työnjohtajan ja IV-työnjohtajan. Kun työnjohtajat on hyväksytty hankkeelle, niin pidetään aloituskokous. Aloituskokouksen jälkeen rakentamisen voi aloittaa, jos lupa on lainvoimainen. Rakennustöiden aloittamisesta on aina ilmoitettava rakennusvalvontaan. Rakennuslupa on voimassa viisi vuotta luvan lainvoimaisuuspäivästä alkaen. Rakennusluvan voimassaolon aikana voi hakea jatkoaikaa. (Valkeakoski.)

Rakennustyö on aloitettava kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä. Rakennustyöt on saatettava päätökseen viiden vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä. Aloittamiselle voi hakea jatkoaikaa enintään kaksi vuotta kerrallaan ja rakentamiselle voi jatkoaikaa hakea enintään kolme vuotta kerrallaan. Rakennusluvan pitää olla voimassa, kun rakennusta rakennetaan ja katselmuksia tehdään. (Suomen maankäyttö- ja rakennuslaki 143 §.)

5 KATSELMUKSET

Rakennushankkeessa vaaditut viranomaisen tekemät katselmukset on mainittu rakennusluvan lupaehdoissa. Katselmuksissa paikalla on viranomainen, vastaava työnjohtaja ja rakennuttaja.

5.1 Aloituskokous ja -ilmoitus

Rakennuspaikalla tarvitsee tiedottaa rakennushankkeesta. Tiedottamisesta huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä. Tiedottamiseksi käytetään kylttiä, joka on kooltaan vähintään A4 ja siinä on vähintään seuraavat tiedot: rakentajan nimi ja puhelinnumero, rakennuksen koko, käyttötarkoitus ja kerrosluku. Tiedottamisen tarkoituksena on saattaa yleisesti tiedoksi rakentamisen aiheuttama olennainen muutos ympäristössä. (Maankäyttö- ja rakennusasetus 65 §.)

Ennen aloituskokousta vastaava työnjohtaja tulee olla hyväksyttyinä. Aloituskokous pidetään yhdessä hankkeen eri osapuolten kanssa ja paikalla osapuolina ovat rakennuttaja, pääsuunnittelija, vastaava työnjohtaja ja rakennusvalvontaviranomainen. Kokouksessa rakennusvalvontaviranomainen selvittää rakennushankkeeseen ryhtyvälle hänen velvoitteen ja rakennustyön keskeiset osapuolet. Kokouksessa lisäksi käsitellään lupaehdot, laadunvarmistustoimenpiteet ja rakennustuotteiden kelpoisuus. Aloitustiedote tehdään, kun työt aloitetaan. Rakennuttaja tekee aloitustiedotuksen rakennusvalvontatoimistoon. (Maankäyttö- ja rakennusasetus 121 §.)

5.2 Tontilla tehtävät katselmukset

Rakennusluvan pitää olla voimassa, kun katselmuksia suoritetaan. Rakennusluvassa on määritelty myönnettyyn kohteeseen tarvittavat katselmukset.

5.2.1 Sijainnin merkitseminen

Sijainnin merkitsemisen tilataan maa- ja mittauslaitoksesta, ja sieltä tulee mittamies tekemään sijainnin merkitsemisen. Sijainnin merkitseminen tehdään, kun asiakas on sen tilannut ja

rakennuslupa on myönnetty. Sijainnin merkitseminen on tilattava ennen varsinaisen rakennustyön aloittamista. Merkintämittauksen ajankohta on mieluiten niin, että rakennusala on raivattu, pintamaa kuorittu ja mahdollinen sorapatja levitetty. (Valkeakoski.)

5.2.2 Sijaintikatselmus

Sijaintikatselmus tilataan maa- ja mittaustoimesta, ja sieltä tulee mittamies tekemään sijainnin merkitsemisen. Sijaintikatselmus tehdään, kun perustukset sokkeleineen on tehty. Katselmuksella tarkastetaan, että rakennuksen paikka ja korkeusasema ovat piirustusten mukaiset. (Valkeakoski.)

5.2.3 Rakennekatselmus

Rakennekatselmuksessa tarkastetaan kantavat rakenteet. Katselmus pidetään, kun runko ja kantavat ja jäykistävät rakenteet on tehty mutta ei vielä peitetty. Katselmuksen hyväksymisen jälkeen töitä voidaan jatkaa ja runko peittää.

5.2.4 Käyttöönottokatselmus/osittainen loppukatselmus

Osittainen loppukatselmus eli käyttöönotto pidetään, kun rakennus on muuttovalmis. Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön hyväksytty. Käyttöönotettavan osan tulee silloin täyttää terveellisyydestä ja käyttöturvallisuudesta säädetty vaatimukset ja olla niin valmis, ettei uutta katselmusta sen osalta tarvita. Katselmuksella tarkistetaan, että asumisen perustoiminnot täytyvät ja palo- ja henkilöturvallisuudesta on huolehdittu. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 5.2.1999/132, 153 §.)

Keskeneräisten asuinrakennusten on lisäksi täytettävä asunnon käyttöönoton edellytykset. Asunnossa tulee olla valmiina ainakin keittiö, wc- ja peseytymistila sekä yksi asuinhuone. Lvi-laitteiden tulee toimia ja olla käyttöön hyväksyttyjä. Lisäksi sähköasennuksista tulee olla sähkötöiden käyttöönottopöytäkirja. (tampere.fi)

Osoitenumero pitää olla asennettu rakennukseen niin, että kadulta tai muulta liikenneväylältä se selkeästi erottuu ja pitää olla valaistuna pimeään aikaan. Jos rakennus ei

ulotu katuun tai muun liikenneväylän läheisyyteen on osoitenumero sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän. Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun puolelle. Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa. (Suomen rakentamismääräyskokoelma, A1.)

5.2.5 Loppukatselmus

Ennen loppukatselmusta kaikki lupapäätöksessä edellytetyt katselmukset, tarkastukset ja toimenpiteet sekä rakennustyöhön liittyvät muiden viranomaisten tarkastukset pitää olla suoritettu, luvan edellyttämät rasitteet perustettu sekä rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laadittu. Edellä mainittujen asioiden lisäksi kaikki tarkastusasiakirjaan tehtävät merkinnät tulee olla täytettynä ja energiatodistuksen päivitettyinä. (Suomen maankäyttö- ja rakennuslaki, 5.2.1999/132, 153 §.)

Loppukatselmuksessa todetaan, että rakennustyöt on tontteineen tehty suunnitelmien ja rakennusluvan ehtojen mukaisesti ja että sen muut käyttöönoton edellytykset (terveys, henkilö- ja paloturvallisuusasiat) täyttyvät. (Suomen rakentamismääräyskokoelma, A1.)

6 ASIAKIRJAT

Rakennustyövaiheiden eri vaiheissa tarvitaan eri asiakirjoja. Asiakirjoja ovat muun muassa pääpiirustukset, erityissuunnitelmat, käyttö- ja huolto-ohje sekä tarkastusasiakirja.

6.1 Suunnitelmat

Rakennuksen suunnitelmiin kuuluvat rakennesuunnitelmat ja talotekniset suunnitelmat. Rakennesuunnittelija määrittää ja mitoittaa rakennuksen rakenteet ja yksityiskohdat. Taloteknisiä suunnitelmia ovat lämpö-, vesi-, ilmanvaihto- ja sähkösuunnitelmat.

Pääpiirustukset toimitetaan rakennuslupahakemuksen yhteydessä rakennusvalvontaan. Pääpiirustusten tulee olla pääsuunnittelijan allekirjoittamat. Lupapisteessä pääsuunnittelija allekirjoittaa piirustukset sähköisesti. Pääpiirustuksiin kuuluu: asemapiirustus, pohjapiirustus joka kerroksesta, leikkauspiirustukset, julkisivupiirustukset, rakennetyypit U-arvoineen ja hormipiirustus. (rakennuslupakuvat.fi.)

6.2 Työmaalla esillä

Rakennuslupapäätös sekä noudatettaviksi hyväksytyt pääpiirustukset ja virallistetut erityissuunnitelmat on säilytettävä rakennustyömaalla koko rakennustyön ajan. Asiakirjat säilytetään huolellisesti ja niitä käytetään vain rakennustyön aikaisissa tarkastuksissa. Rakennustyön valmistuttua asiakirjat on säilytettävä rakennuksessa. (Tampere.fi, Rakennuttajan vastuu.)

6.3 Käyttö- ja huolto-ohjekirja

Käyttö- ja huolto-ohjeen laatiminen on tärkeä aloittaa heti työn käynnistyttyä. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje tarkoittaa kiinteistöpitoa tukevaa kiinteistökohtaista asiakirjakokonaisuutta. Se sisältää suunnittelussa ja uudis- ja korjausrakentamisessa päätetyt kiinteistön elinkaaritalouden perusteet. Käyttö- ja huolto-ohjekirja sisältää rakenteet ja pintamateriaalit, kiinteistön hoidon, huollon ja kunnossapidon lähtötiedot, tavoitteet, tehtävät ja ohjeet sekä asukkaille, että tilojen käyttäjille annettavat ohjeet. Käyttö- ja

huolto-ohjeessa johdetaan rakennusosien ja laitteiden käyttöikätaivoitteista niiden kunnossapitojaksot sekä edelleen tarkastusten ja huoltojen ohjelmat. Siinä esitetään hyvä energiatalouden ja sisäilmaston edellyttämiä hoito-, huolto- ja kunnossapitotehtäviä. (Rakentamismääräyskokoelma, A4.)

6.4 Tarkastusasiakirja

Tarkastusasiakirja on ennakoivaa laadunvarmistusta. Luvassa tai aloituskokouksessa määrätty sovitut rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt sekä työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt varmentavat suorittamansa tarkastuksen rakennustyön tarkastus asiakirjaan. Tarkastusasiakirjaa pidettäessä tulee erityinen huomio kohdistaa rakentamisen keskeisiin työvaiheisiin, kuten riskillisiin rakenteisiin liittyvien velvoitteiden täyttämiseen sekä tähän perustuvaan tarkastusten varmentamiseen. (Rakentamismääräyskokoelma A1, luku 7.1.)

Tarkastusasiakirjaan merkitään hankkeen kiinteistö- ja lupaehdot, tarkastusten vastuuhenkilöt ja tarkastusmerkinnät huomautuksineen (Ympäristöopas 2008, opas 76).

Rakennusluvassa tai aloituskokouksessa määritetään vastuuhenkilöt tiettyihin tehtäviin. He kuittaavat tehdyt työt tarkastusasiakirjaan vaiheittain. Myös mahdolliset rakennuttajan, suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden huomautukset merkitään tarkastusasiakirjaan.

Vastaava työnjohtaja huolehtii tarkastusasiakirjan täyttämisestä ja sen ajantasaisuudesta. Tarkastusasiakirja esitellään ja sen kopio luovutetaan rakennusviranomaiselle loppukatselmuksen yhteydessä. (Suomen maankäyttö- ja rakennusasetus 1999/895, 77 §.)

6.5 Tiedonantovelvollisuus verohallinnolle

Jos kohteen rakennuttajana toimii yksityishenkilö, tulee loppukatselmuksessa ja käyttöönoton yhteydessä esittää myös verohallinnolta saatu todistus tiedonantovelvollisuuden täyttämisestä. Todistuksen saamiseksi rakennuttajan on toimitettava verohallinnolle tiedot rakentamistyön suorittaneista työntekijöistä ja yrityksistä yksilöinti- ja yhteystietoineen. (Suomen maankäyttö- ja rakennuslaki, 131/2014, 3 §.)

Verohallinnon nettisivuilta löytyy lomake, jonka rakennuttaja täyttää ainoastaan rakennuslupaa edellyttävästä rakentamistyöstä. Rakentamisilmoitus toimitetaan verohallinnon tiedoksi postitse tai asioiden verkossa. Lomake täytetään euromäärältään vähäisistäkin

töistä, jos ne edellyttävät rakennuslupaa. Tehdyistä töistä on ilmoitettava työn suoritukset ja suorittajat. Talkootyönä tehtyä osuutta ei tarvitse ilmoittaa. Rakentamisilmoitus vain niiden töiden osalta, jotka on tehty 1.7.2014 jälkeen. (Vero.fi, Rakentamisilmoitus.)

7 POHDINTA

Oman kodin rakentaminen on useimmille uusille rakentajille elämän suurin ja kallein prosessi. Opas antaa vastauksen ainakin suureen osaan rakentajaa askarruttavista asioista. Oppaassa on kerrottu rakennuttajalle mitä asioita ja missä vaiheessa tulee hoitaa. Lisäksi on kerrottu, keitä eri vastuuhenkilöitä on rakennushankkeessa mukana ja missä vaiheessa eri vastuuhenkilöitä rakennusprojektissa tarvitaan.

Opinnäytetyö on tiivistetty paketti rakennushankeen vaiheiden pääkohdista. Opinnäytetyö opastaa rakentajaa hankeen alusta loppukatselmukseen asti. Rakentamiseen liittyviä lakeja ja määräyksiä tullaan varmasti tulevaisuudessa muokkaamaan, joten tilaaja saa oppaasta version, jota on helppo muokata tarvittaessa.

LÄHTEET

Fise.fi Pääsuunnittelija. Luettu 15.1.2016. http://www.fise.fi/default/www/suomi/pate-vyysvaatimukset__hakulomakkeet/suunnittelu/paasuunnittelu/

Henhelpdesk.fi Ce-merkintä. Luettu 11.4.2016
<http://www.henhelpdesk.fi/www/fi/ce-merkinta/index.php>

Honka.fi Ilmansuunnat. Luettu 7.4.2016
<http://www.honka.fi/talon-sijoittelu-tontille>

Lupapiste.fi Luvanhakijoille. Luettu 23.3.2016
<https://www.lupapiste.fi/luvanhakijoille>

Rakennuslupakuvat.fi Pääpiirustukset. Luettu 12.4.2016 <http://www.rakennuslupakuvat.fi/>

Rakennusmestarit ja –insinöörit. Pääsuunnittelijat. Luettu 10.3.2016.
http://www.rkl.fi/asiantuntijapalvelut/pientalo-paasuunnittelijat/fi_FI/pientalo-paasuunnittelijat/

Rakentajanabc. 2012. Katselmukset. Rakennustöiden suorittaminen ja siihen liittyvä valvonta. Luettu 18.2.2016. <http://www.rakentajanabc.com/>

Rakentaja.fi. Pääsuunnittelija työmaalla. Luettu 6.3.2016.
http://www.rakentaja.fi/artikkelit/8761/paasuunnittelija_pientalohankkeessa_doven-tus.htm

Rakentaja.fi. Rakennuslupa. Luettu 17.2.2016. www.rakentaja.fi

Suomen maankäyttö- ja rakennuslaki. §21. §

Tampere.fi. Tontti ja katselmukset. Luettu 28.10.2015
<http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/>

Valkeakoski.fi Rakentaminen. Luettu 5.10.2015

Ympäristöministeriö ja Rakennustieto. 2004. Rakennustarkastuskirja suunnittelusta toteutukseen. Helsinki. Rakennustieto Oy.

Ympäristö.fi. Asemakaavoitus. Luettu 6.4.2016
http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/

LIITTEET

LIITE 1 Pientalorakentajan opas

LUPAOPAS PIENTALON RAKENTAJALLE

28.4.2016

VALKEAKOSKEN KAUPUNKI

Rakennusvalvontatoimisto





Omakotitalon rakentaminen on monen perheen suurimpia yhteisiä hankkeita. Perhe, joka rakennuttaa tai rakentaa itse talon, on rakennuttaja. Hankkeen onnistumisen kannalta rakennuttajalla täytyy olla asiantuntijajoukko, jolla on tarvittava tietotaito nykyaikaisen rakentamisen ja asumisen vaatimuksiin. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on olla puolueeton asiantuntija. Rakennuttaja on vastuussa koko rakennushankkeesta, joten suoriutuakseen näistä velvoitteista hänellä on oltava todellakin ammattilaiset asialla.

Jo rakennushanketta suunnitellessa kannattaa käydä rakennustarkastajan juttusilla rakennuspaikkaa koskevissa ja rakentamiseen liittyvissä asioissa.

Kun perhe päättää aloittaa uran rakennuttajana, kannattaa heidän valjastaa heti pääsuunnittelija eli projektin jonglööri, joka pitää kaikki pallot ilmassa. Pääsuunnittelija auttaa tontin, mahdollisen talotoimittajan, urakoitsijoiden ja vastaavien työjohtajien valinnassa. Hänen tehtävänä on myös sovittaa yhteen eri suunnitelmat ja mahdollisesti pitää yhteydet viranomaisiin. Jonglöörin tehtävänä on myös pitää kustannukset ja aikataulu asetetuilla radoillaan.

YLEISTÄ

Tämän oppaan tarkoituksena on tuoda esille lupaprosessin vaiheita, jotta myös rakennuttaja olisi selvillä rakennushankkeen kulusta ja mahdolliset kysymykset saisivat vastaukset. Tässä oppaassa on keskitytty asuinrakennuksen rakentamiseen eli rakennusluvan etenemiseen. Muista mahdollisista luvanvaraisista toimenpiteistä ja hakumenettelyistä saa tietoa rakennusvalvontatoimistosta tai Valkeakosken kaupungin nettisivuilta.

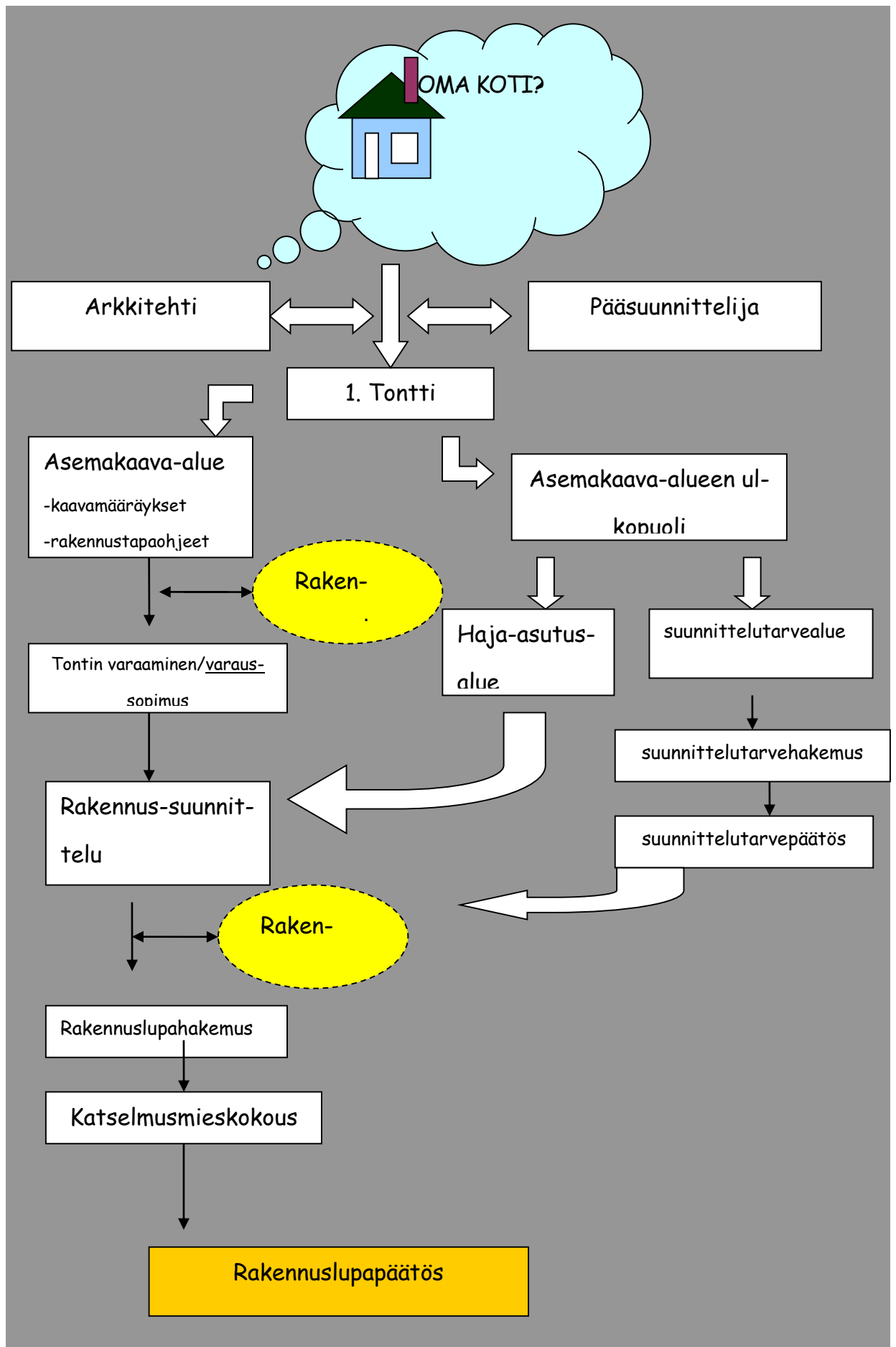
Rakennushankkeeseen lähdettäessä tulee jo alussa kiinnittää huomio asema-kaavaan ja siihen liittyviin määräyksiin sekä Valkeakosken kaupungin rakennusjärjestykseen (http://www.valkeakoski.fi/portal/suomi/tekniset_palvelut/rakentaminen/rakennusjarjestys/).

Rakentamisen keskeisiä edellytyksiä säätelee Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat lainsäädäntöä täydentäviä. Tämä opas sekä siihen liittyvät liitteet löytyvät rakennusvalvontatoimiston aulasta ja rakennusvalvonnan nettisivuilta.

Viranomaislupien hakeminen on kokonaisuus, johon kannattaa käyttää asiantuntijan apua. Lupien hakeminen on osa kokonaisuutta, jolla varsinainen rakentaminen mahdollistetaan.

Lupahakemusasiakirjojen laatiminen ja tarvittavien kaavakkeiden täyttäminen kannattaa antaa pääsuunnittelijan tehtäväksi. Hän voi seurata rakennusluvan käsittelyä olemalla aktiivisesti yhteydessä viranomaisiin. Jotta rakennushanke sujuisi hyvin ja rakentaminen olisi laadukasta, tulee kaikkien rakennushankkeessa mukana olevien tahojen olla yhteistyössä.

Seuraavalla sivulla on kuvattu rakennusluvan hakuprosessia kaavion muodossa.



1. PÄÄSUUNNITTELIJA

Kun perhe on päättänyt aloittaa rakennushankkeen, kannattaa ensimmäiseksi palkata pääsuunnittelija, ja mahdollisesti jo rakennussuunnittelijakin, jotka auttavat rakennushankkeeseen ryhtyviä tontin valinnasta lähtien. Pääsuunnittelijana voi toimia talonrakennusalan rakennusmestari, insinööri tai arkkitehti tai vastaavan koulutuksen omaava henkilö. Lisäksi pääsuunnittelijalta vaaditaan riittävä kokemus pystyäkseen suoriutumaan pääsuunnittelijan tehtävästä hyvin.

Suunnittelijoiden osaamista kannattaa käyttää hyödyksi, kun unelmaa omasta kodista aletaan toteuttaa. Tällöin säästytään turhilta pettymyksiltä, esimerkiksi rakennuksen tontille sopivuuden suhteen. Jo lainkin mukaan kaikille uudisrakennustyömaille on nimettävä pääsuunnittelija jo rakennuslupaa haettaessa.

Rakennushankkeeseen ryhdyttäessä rakennushankkeessa tulee olla Maankäyttö- ja rakennuslain 120§:n mukaisesti sen kokonaisuudesta ja laadusta vastaava tehtävään nähden pätevä pääsuunnittelija. Hän vastaa rakennussuunnitelmien ja mahdollisten erityissuunnitelmien yhteensopivuudesta sekä niille asetetuista vaatimuksista.

2. RAKENNUSPAIKKA

Tontin valinta antaa raamit rakennushankkeelle. Jo tässä vaiheessa kannattaa siis valjastaa pääsuunnittelija tai vastaava työnjohtaja mukaan hankkeen suunnitteluun. Ajatuksia tontin valinnasta ja tulevasta kodista kannattaa käydä vaihtamassa myös rakennustarkastajan kanssa, jotta hankkeelle ei tulisi matkan varrella odottamattomia esteitä. Rakennustarkastajan kanssa kannattaa pohtia, voidaanko omat talohaaveet toteuttaa juuri tällä valitulla tontilla.

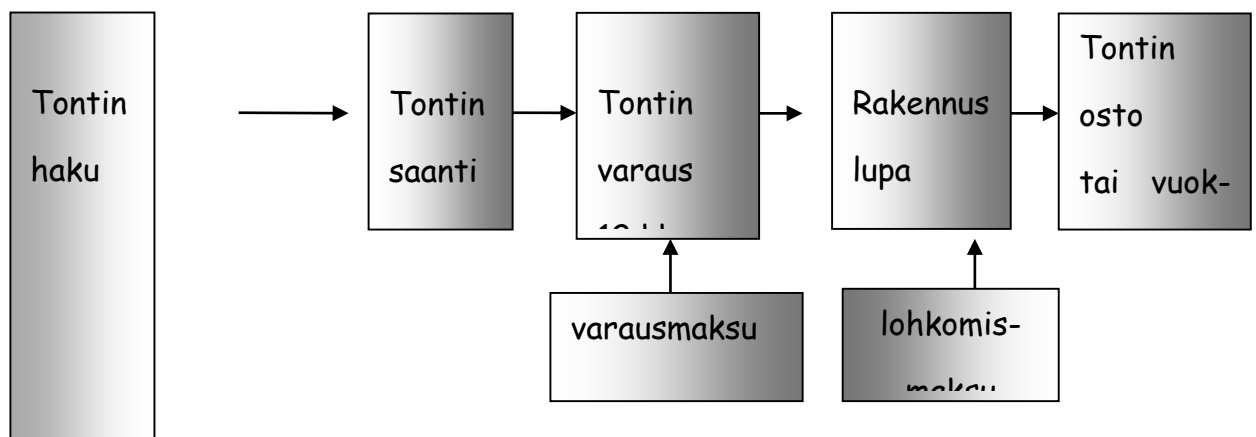
Jotta hankkeelle tulisi hyvä lopputulos / myönteinen lupapäätös, tulee hakijan taloa suunnitellessaan katsoa tontin ympäristöä sekä asemakaava-alueella noudattaa kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita. Muualle kuin asemakaava-alueelle rakennusta suunnitellessa tulee hakijan katsoa ympäristössä olevaa rakennuskantaa ja valita alueelle sopiva perinteinen malli ja väriyty. Kaupungin kaavoitusarkkitehti ja rakennustarkastaja auttavat mielellään näihin liittyvissä asioissa.

2.1 Asemakaava-alueelle rakentaminen

Rakentaminen edellyttää, että tontilla on voimassa oleva asemakaava. Asemakaavasta ilmenevät tontin rajat ja siinä määritellään tontin käyttötarkoitus, rakennusoikeus, rakennusala eli rakennuksen paikka sekä kerrosluku. Yleensä kaavaan sisältyy myös muita rakentamista ohjaavia määräyksiä. Asemakaavaan liittyvät lisäksi erityiset rakentamistapaohjeet. Ne koskevat esim. rakennuksen muotoa, materiaaleja ja värejä sekä tontin piharakentamiseen ja istutuksiin liittyviä suosituksia. Tontin varaamisen yhteydessä hakijalle luovutetaan tonttia koskevat asemakaavamääräykset ja rakentamistapaohjeet. Rakentajan tehtävänä on huolehtia omalta osaltaan, että rakennushankkeessa noudatetaan asemakaavamääräyksiä sekä rakentamistapaohjeita. Kaavoitusarkkitehdiltä ja rakennustarkastajalta saa tulkinta-apua kyseisiin ohjeisiin.

Valkeakosken kaupungilla on tarjolla useita omakotitalotontteja. Vapaisiin tontteihin voi tutustua Valkeakosken kaupungin nettisivuilla (www.valkeakoski.fi/portal/suomi/asuminen_ja_ymparisto/tontit/). Valkeakosken kaupungin uusien asuntoalueiden tontit ovat haettavana erikseen määritellyn ajan, mutta myös jatkuvasti haettavia tontteja löytyy.

Kaupungin tonttien haku



Tontin haku tapahtuu kaupungin Maa- ja mittaustoimesta tai kaupungin nettisivuilta saatavalla lomakkeella.

Hakuajan jälkeen kaupungingeodeetti päättää tontin varauksesta. Varausso-
pimuksen teon jälkeen varausaika on voimassa 12 kuukautta, jonka aikana hae-
taan rakennuslupa.

Tontin ostaminen tai vuokraaminen tehdään rakennuslupan myöntämisen jäl-
keen, kuitenkin ennen kuin varausaika menee umpeen. Rakennushankkeeseen

ryhtyvän tulee tutustua tarkoin tontin varaussopimukseen sekä kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen, jotta kaikki näissä mainitut ehdot ja velvoitteet tulevat suoritetuiksi.

2.2 Asemakaava-alueen ulkopuolelle rakentaminen

Kun halutaan rakentaa asemakaava-alueen ulkopuolelle, hankkeelle täytyy useimmiten hakea *suunnittelutarveratkaisu*. Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan sellaista aluetta, jolla jo tapahtuneen rakentamisen tai alueen muiden olosuhteiden vuoksi on tarpeen ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohtojen tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Rakentaminen voi lisäksi ympäristövaikutustensa merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista rakennuslupamenettelyä laajempaa harkintaa. Valkeakoskella lähes kaikki alueet asemakaavan ulkopuolelta vaativat tällaisen laajemman lupamenettelyn. Kun rakennushanketta suunnitellaan haja-asutusalueelle, kannattaa jo ennen tontin ostoa olla yhteydessä kaavoitustoimeen ja/tai rakennusvalvontaan.

Valkeakosken kaupungilla suunnittelutarveratkaisun myöntää kaupungin kaavoitusarkkitehti. Tähän laajennettuun lupakäsittelyyn kannattaa varata aikaa useita kuukausia, riippuen pyydettyjen lausuntojen määrästä.

Suunnittelutarveratkaisuhakemukseen tarvittavia liitteitä:

- Hakemukset kahtena (2) kappaleena
- Omistus- ja hallintaoikeusselvitys (lainhuutotodistus)
- Lainhuudon mukaiset allekirjoitukset
- Asemapiirrokset neljä (4) kpl
- Julkisivuluonnokset (esim talokirjan esite)
- Naapureiden kuuleminen
- Kartta-/kaavaote 1: 5000
- Lausunto tieliittymästä neljä (4) kpl
- Mahdollinen lausunto vesiosuuskuntaan liittymisestä
- Lisäksi taloyhtiöt ja yritykset:
 - Hallituksen päätöspöytäkirja
 - kaupparekisteriote

Kun suunnittelutarveratkaisu on myönnetty, alkaa päätöksen antopäivästä lukien valitusajka. Valitusajan (30 vrk) mentyä umpeen päätös saa lainvoiman,

jolloin Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta on haettava lainvoimaisuusleima alkuperäiseen päätökseen. Tämä päätös, siis lainvoimaisuusleimalla varustettuna, toimitetaan mahdollisen rakennuslupahakemuksen liitteeksi tai viimeistään ennen rakennustöiden aloitusta. Muutosta päätökseen voi hakea Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta, (Raatihuoneenkatu 1 13100 Hämeenlinna, hameenlinna.hao@oikeus.fi) kirjallisena 30 päivää päätöksen antamispäivästä.

3. RAKENNUSLUPA

Kun asiat ovat edenneet siihen vaiheeseen, että rakennuslupan hakeminen on mahdollista, kannattaa rakennustarkastajan kanssa käydä suunnitelmia vielä läpi. Näin välttyään mahdolliselta rakennuslupamenettelyn viivästykseltä. Tällöin tarkastetaan tarvittavat asiakirjat ja liitteet lupahakemukseen.

Rakennuslupahakemus

Rakennuslupahakemus tulee jättää lupapiste.fi -palveluun kaikkine asiakirjoinaan ja liitteineen. Hakemuksen jättämisen jälkeen käsittely etenee rakennuslautakunnan hyväksymien lupien käsittelypäivämäärien mukaisesti. Lupahakemusten käsittelyaikataulu löytyy rakennusvalvontatoimistosta ja rakennusvalvonnan nettisivuilta.

3.1 Rakennuslupahakemukseen tarvittavat asiakirjat:

Rakennuslupahakemuksen lisäksi rakennuslupaan liitetään seuraavat asiakirjat

- pääpiirustukset eli asema-, pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset
- rakennuspaikan omistus- tai hallinto-oikeustodistukset

oikeaksi todistettu jäljennös vuokrasopimuksesta tai
oikeaksi todistettu jäljennös kauppakirjasta tai
jäljennös lainhuutopöytäkirjasta tai lainhuutotodistuksesta

- pohjatutkimus ja/tai perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys
- energiaselvitys
- rakennustöiden vastaavan työnjohtajan hakemus tai ilmoitus selvitys naapurien kuulemisesta

3.1.1 Rh-lomake

Rh1- lomakkeella eli rakennushankeilmoituksella ilmoitetaan rakennuksen käyttötarkoitus, materiaalit ja varusteet sekä rakennuksen pinta-alat ja huoneiden lukumäärät. Tämän lomakkeen tiedot siirtyvät kiinteistörekisteriin. Rh2- lomakkeella eli asuinhuoneistotiedot -lomakkeella ilmoitetaan eri huoneistojen tietoja tai muutoksia.

3.1.2 Naapurien kuuleminen eli rakennushankkeesta naapureille tiedottaminen:

Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Heille tulee esitellä rakennushanke piirustuksiin. Naapurien allekirjoitukset ja mahdolliset rakennushankkeeseen liittyvät huomautukset tulee liittää rakennuslupahakemukseen.



Rakennuspaikkaa (1) rajoittaa kahdelta sivulta puistoalue (2).

Kapean puistoalueen yli kuullaan (3).

Selvästi naapureina olevien kiinteistöjen (5,6,7) lisäksi myös kulmittain tontin rajakulman kanssa olevaa kiinteistöä kuullaan (4).

Naapurien kuulemiseen tarvittavat rakennuspaikan naapurit saa maa- ja mitausosastolta tai rakennusvalvontatoimistosta. Tarvittaessa myös kaupunki voi kuulla naapurit voimassaolevien taksojen mukaisesti. Tähän menettelyyn varataan aikaa kolme viikkoa. Jos naapureita on enemmän kuin kymmenen, voidaan naapurit kuulla lehti-ilmoituksella.

Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla kyltillä. Kyltistä tulee ilmetä rakennuttaja, osoite ja toimenpide.

3.1.3 Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys

Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvityksen perusteella arvioidaan rakennuspaikan maaperän soveltuvuutta rakentamiseen sekä saadaan tarvittavat tiedot perustusten suunnittelua varten. Tämän perusteella rakennesuunnittelija pystyy suunnittelemaan kuhunkin rakennukseen rakennuspaikan pohjaolosuhteisiin soveltuvat perustukset.

Selvityksen tulee olla geotekniikan-, maanrakennus- tai rakennusalan asiantuntijan laatima ja allekirjoittama.

Omakotitaloihin ja sitä suurempiin rakennuksiin suositellaan pohjatutkimuksen teettämistä.

3.1.4 Suunnittelijan kelpoisuus-lomake

Omakotitalon rakennushankkeessa vaadittavia suunnittelijoita ovat pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija, rakennesuunnittelija sekä erityisalojen suunnittelijat. Erikoisaloilla tarkoitetaan vesi- ja viemärlaitteiston, sähkö- ja ilmanvaihdon suunnitelmia.

Suunnittelijan kelpoisuudesta annetaan määräyksiä Maankäyttö- ja rakennuslain 123§:ssä sekä MRA 48§:ssä. Suunnittelijan pätevyyden riittävyttä arvioivat lupakäsittelijät.

Jotta suunnitelmat täyttäisivät niille asetetut vaatimukset, piirustusten tekniset vaatimukset tulee olla täytetty. Nämä ovat ammatillisella hallussa, vaikka itse rakentajat osaisivatkin suunnitella tilajärjestelyt.

3.1.5 Vastaavan työnjohtajan hakemus/ilmoitus

Rakennushanke edellyttää aina vastaavan työnjohtajan hankkimista sekä varsinaisen rakennustyön että ilmanvaihto- ja vesi- ja viemärilaitteistojen asentamista varten.

Vastaavan työnjohtajan tehtävänä on valvoa, että rakennustyö suoritetaan rakennuslupan mukaisesti noudattaen voimassa olevia rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä.

3.1.6 Energiaselvitys

1.1.2008 astui voimaan laki rakennusten energiatehokkuudesta, jonka mukaan rakennuslupaun tulee liittää rakennuksen energiaselvitys. Haettaessa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua rakennuslupaa uudisrakentamista varten on hakemukseen liitettävässä energiaselvityksessä oltava pääsuunnittelijan antama rakennuksen energiatodistus. Ennen rakennuksen käyttöönottoa pääsuunnittelijan on allekirjoituksellaan varmennettava energiaselvitykseen sisältyvä energiatodistus.

3.2 Rakennuslupahakemuksen eteneminen

Kun rakennuslupahakemus asiakirjoineen ja liitteineen on toimitettu, hakemus etenee maa- ja mittaustoimeen. Siellä rakennukselle annetaan koordinaatit kartalle sekä rakennuksen osoite. Tämän jälkeen rakennuslupa etenee katselmusmieskokoukseen.

Katselmusmieskokous kokoontuu pääsääntöisesti joka toinen viikko rakennusvalvontatoimistossa. Kokouksessa ovat läsnä eri organisaatioiden edustajia:

- rakennustarkastaja
- kaavoitusarkkitehti
- rakennuslautakunnan edustaja
- Valkeakosken Energian edustaja
- Vesi- ja viemärilaitoksen edustaja
- paloviranomainen
- ympäristöpalveluiden edustaja

He käyvät läpi rakennushankkeen ja siihen liittyvät asiat sekä asettavat mahdollisia lupaehtoja.

3.2.1 Rakennustarkastajan päätös, rakennusluvan myöntäminen tai hylkääminen. Julkipano ja antopäivä.

Rakennustarkastaja tekee päätöksen kaikista alle 600 m² hankkeista. Tätä suuremmat hankkeet päättää rakennuslautakunta. Rakennustarkastajan tehtyä päätöksensä rakennuslupa asetetaan rakennusvalvontatoimiston aulan ilmoitustaululle julkipanolle päätöspäivästä seuraavana päivänä. Ilmoitustaululla kaikki rakennuslupapäätökset ovat nähtävillä lainvoimaiseksi tulon ajan eli 14 vuorokautta antopäivästä lukien.

Julkipanon jälkeinen päivä on antopäivä. Silloin rakennuslupapäätökset lähtevät luvan hakijalle kirjeitse. Lupapäätöksen mukana tulee kaupungin rakennusvalvontataksojen mukainen lasku. Rakennusvalvontataksat ovat nähtävillä rakennusvalvonnan nettisivuilla.

Rakennuslupa on siis lainvoimainen 14 vrk kuluttua tästä päivästä.

Rakennuslupapäätöksen saajan on tarkoin tutustuttava päätökseen sekä mahdollisiin ehtoihin, määräyksiin ja ohjeisiin. Rakennuslupapäätös ja noudatettaviksi vahvistetut pääpiirustukset on huolellisesti säilytettävä rakennustyömaalla ja rakennustyön valmistuttua rakennuksessa. Niitä ei saa luovuttaa mihinkään muuhun tarkoitukseen kuin käytettäväksi rakennustyön aikana suoritettavissa tarkastuksissa.

3.2.2 Lupaehdot

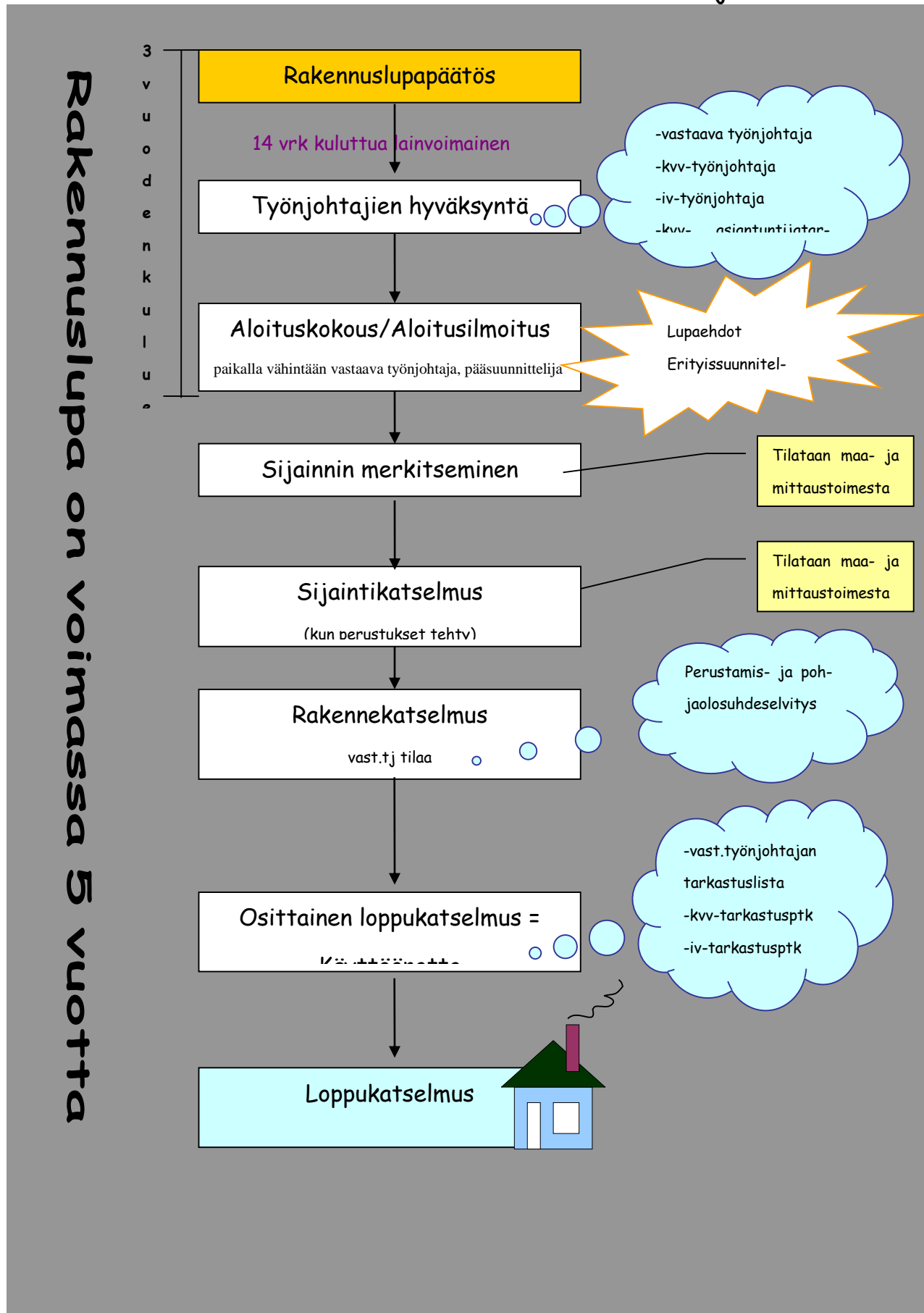
Rakennuslupaan liitetään usein lupaehtoja, joita rakennushankkeen kuluessa tulee noudattaa. Lupaehdot ja muut velvoitteet käydään läpi vielä erikseen määrätyssä aloituskokouksessa. Rakennuslupapäätöksessä kerrotaan myös suunnitelmista, mitkä pitää toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle. Myös rakennushankkeen aikana suoritettavat katselmukset sekä vaadittavat työnjohtajat kerrotaan lupapäätöksessä.

3.2.3 Kvv-asiantuntijatarkastaja sekä erityisalojen työnjohtajat

Valkeakosken kaupungilla on monista muista kaupungeista poiketen käytössään kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistojen asiantuntijatarkastaja-käytäntö. Asiantuntijatarkastajan tehtävänä on mm. huolehtia, että kiinteistö voidaan turvallisesti liittää kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon. Hänen täytyy olla koulutukseltaan vähintään LVI-tekniikko ja työkokemusta tulee olla riittävästi tehtävän hoitamiseksi.

Erityisalojen, kuten ilmanvaihto-, vesi- ja viemäritöiden, työnjohtajan tulee olla koulutukseltaan vähintään LVI-teknikko sekä hänellä on oltava riittävä työkokemus asennustyön johtamisessa ja hyvä perehtyneisyys kyseisen alan suunnittelu- ja/tai työnjohtotehtäviin. Riittävänä pätevyytenä pidetään myös tehtävään soveltuvaa lvi-tekniikan tutkintoa, ilmastointiasentajan tai vastaavasti putkiasentajan erikoisammattitutkintoa ja tekniikan erikoisammattitutkintoa lvi-alalta sekä vähintään viiden vuoden menestyksellistä toimintaa vaativuudeltaan vastaavissa kvv- ja vastaavasti iv- työnjohtotehtävissä.

4. RAKENNUSHANKKEEN ETENEMINEN luvan saannin jälkeen



Rakennushanke on aloitettava kolmen vuoden kuluessa päätöksen antopäivästä ja suoritettava loppuun voimassaolon aikana. Rakennuslupa on voimassa viisi vuotta.

4.1 Aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennuslupa on lainvoimainen ja rakennushankkeelle on hyväksytetty rakennushankkeen vastaava työnjohtaja. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustusten valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen.

Työnjohtajien hyväksyminen MRA 70§ 71§

Rakennustyön vastaavana työnjohtajana voi toimia henkilö, joka on suorittanut tehtävään soveltuvan rakennusalan korkeakoulututkinnon tai rakennusasetuksen (266/1959), jäljempänä aikaisempi asetus, 68, 132 ja 137§:ssä työnjohtajalta edellytetyn tutkinnon. Lisäksi hänellä tulee rakennuskohteen laatu ja laajuus huomioon ottaen olla riittävä kokemus rakennusalalla.

Pienehkön ja rakenteiltaan yksinkertaisen rakennuksen vastaavana työnjohtajana voi toimia myös henkilö, jolla ei ole edellä tarkoitettua tutkintoa, mutta jolla muutoin voidaan katsoa olevan tehtävään tarvittavat edellytykset.

Edellä tarkoitettun työnjohtajan on hyväksyntää koskevassa hakemuksessa osoitettava kelpoisuutensa vastaavana työnjohtajan toimimiseen. Hakemukseen on liitettävä kirjallinen ilmoitus, jossa haki sitoutuu vastuuvollisena johtamaan rakennustyötä.

Jos joku on kunnassa enintään viittä vuotta aikaisemmin hyväksytty vastaavaksi työnjohtajaksi vastaavanlaiseen rakentamiseen, hyväksyntää kelpoisuuden toteutukseksi ei tarvita. Tällöin riittää ilmoitus vastaavana työnjohtajana toimimisesta sekä 3 momentissa tarkoitettu sitoumus.

Rakennustyössä tulee olla kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaava työnjohtaja sen mukaan kuin tehtävien vaativuus edellyttää. Rakennustyössä voi lisäksi olla rakennusluvassa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrättävien muiden erityisalojen vastuullisia työnjohtajia. Erityisalan työnjohtajien hyväksyntää koskee soveltuvien osin, mitä vastaavasta työnjohtajasta säädetään.

Vastaavan työnjohtajan tehtävänä on siis valvoa, että rakennustyö suoritetaan rakennusluvan mukaisesti noudattaen voimassa olevia rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä. Vastaavan työnjohtajan tehtävänä on toimia rakennushankkeeseen ryhtyvän edunvalvojana yhdessä pääsuunnittelijan kanssa rakennushankkeen edetessä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 72§ todetaan, että kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen tulevan rakennuksen välittömästä läheisyydestä tai muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide voidaan aloittaa, kun rakennuslupa on myönnetty eikä se vielä ole lainvoimainen. Huom! Aloituskokous oltava pidettynä ennen ko töitä, jos luvassa on aloituskokous määrätty.

Perustuksen paalutustyö voidaan aloittaa rakennustarkastajalle toimitetun paalutussuunnitelman mukaisesti. Paalutussuunnitelma tulee olla pääsuunnittelijan hyväksymä ja allekirjoittama

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö (MRL 119 §). Pääsuunnittelijalla, rakennussuunnittelijalla ja erityissuunnittelijalla tulee olla rakennushankkeen laadun ja tehtävien vaativuuden edellyttämä koulutus ja kokemus (MRL 123 §). Vähimmäiskelpoisuudesta on säädetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:ssä ja Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa A2.

4.1.1 Aloituskokous

Rakennushankkeeseen ryhtyvä kutsuu kokouksen koolle ennen rakennustöiden aloitusta. Aloituskokous tilataan sekä pidetään rakennusvalvontatoimistossa. Kokouksessa tulee olla mukana rakennusvalvontaviranomaisen lisäksi vähintään rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.

Aloituskokouksessa käydään rakennusluvan ehtoja tarkemmin läpi sekä varmistetaan rakentamisen laatu työn suorittamisen näkökulmasta.

Aloituskokouksessa kokouksen puheenjohtajana toimii rakennustarkastaja ja sihteerinä rakennushankkeen vastaava työnjohtaja. Sihteeri kirjoittaa pöytäkirjaa, johon merkitään rakennushankkeeseen ryhtyvälle määrätyt velvoitteet, hankkeen suunnittelun ja rakennustyön keskeiset osapuolet, rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt, työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadun varmistamiseksi.

4.1.2. Aloitusilmoitus

Rakennushankkeen aloittamisesta täytyy tehdä aloitusilmoitus esim. puhelimitse rakennusvalvontatoimistoon. Tämä ilmoitus menee konekielisenä maistraattiin ja veroviranomaiselle. Tämän johdosta kiinteistöveron perintä alkaa kaikilla rakentajilla oikeudenmukaisesti hankkeen samassa vaiheessa.

Aloittamisen jälkeen on muistettava tilata liittymät kuten sähkö-, vesi- ja viemäriverkon tonttiliittymä ja vesimittari sekä sopimusten allekirjoittamiset. Uudisrakennuksen liittyessä vesijohto- ja/tai viemäriverkostoon veloitetaan liittymismaksu, joka riippuu alueesta ja tontin rakennusoikeudesta.

4.2 Sijainnin merkitseminen

Sijainnin merkitseminen tilataan Maa- ja mittaustoimesta numerosta:

- maa- ja mittaustoimi 040 335 6504
- mittausteknikko 040 335 6503

Rakennuksen paikka käydään merkitsemässä maa- ja mittaustoimesta asemapiirroksessa osoitettuun paikkaan (enint.6 pistettä).

4.3. Perustustarkastus

Rakennuksen perustukset tarkastaa vastaava työnjohtaja. Rakennuksen perustuskuvat toimitetaan rakennusvalvontatoimistoon pääsuunnittelijan hyväksymänä ja allekirjoituksella varustettuna. Viimeistään tässä vaiheessa täytyy myös perustus- ja pohjaolosuhdeselvitys olla toimitettuna rakennusvalvontatoimistoon.

4.4. Sijaintikatselmus

Kun perustukset sokkeleineen on tehty, tilataan sijaintikatselmus maa- ja mittaustoimesta. Tällöin tarkastetaan rakennuksen korkeusasema ja paikka asemapiirroksen mukaiseksi. Usein rakennuksen korkeusasemaa joudutaan muokkaamaan maaston ja ympäröivien rakennusten mukaan. Korkeusaseman muutokset hyväksytetään rakennustarkastajalla ennen korkeuden muuttamista. Mahdolliset uudet asemapiirroksat on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

4.5. Rakennekatselmus

Rakennekatselmusta varten tarvittavat perustus-, runko- ja kattorakenteisiin liittyvät rakennekuvat on toimitettava rakennusvalvontaan riittävän ajoissa, jotta rakennustarkastaja ehtii niihin tutustua ennen tilattavaa katselmuskäyntiä.

4.6. Osittainen loppukatselmus eli käyttöönotto

Rakennustyön edettyä siihen pisteeseen, että perhe suunnittelee muuttoa uuteen kotiinsa, tilataan osittainen loppukatselmus eli käyttöönottokatselmus.

Rakennuttaja käy vastaavan työnjohtajan kanssa läpi, että käyttöönotettava rakennus on

- turvallinen
palovaroittimet, paloetäisyydet, kaiteet, muut putoamis-
vaarat, hätäpoistumistiet
- käyttöönotettava tila erotettu mahdollisesta rakennus-
työmaasta riittävästi pölyn ja vaarojen ehkäisemiseksi.
- peseytymismahdollisuus sekä ruoan laitto että säilytys-
mahdollisuus
- sähkötarkastuspöytäkirja
- ilmanvaihtomittauspöytäkirja
- vesi- ja viemärlaitteiston tarkastuspöytäkirja
- vastaavan työnjohtajan tarkastusasiakirja iv-työnjohta-
jan ja kvv-työnjohtajan osuuksilla täytettyinä
- postilaatikko, jätekeräys
- osoitenumero näkyvässä paikassa
- talotikkaat ja kattoturvatuotteet

Kun nämä tarvittavat asiat ovat kunnossa, voi vastaava työnjohtaja tilata katselmuksen rakennusvalvonnasta.

Pääsuunnittelijan tulee allekirjoituksellaan hyväksyä rakennuslupahakemuksen yhteydessä annettu energiaselvitys ja -todistus. Näin varmistutaan siltä, että rakennus on tehty energiaselvityksessä mainituin ehdoin.

4.7. Loppukatselmus

Loppukatselmusta varten ulkoväriytyssuunnitelma ja pihasuunnitelma pitää olla hyväksytettynä rakennusvalvonnassa n. kk ennen kyseisen työn suoritusta. Pihasuunnitelma ja ulkoväriytyssuunnitelma (liitteet) toimitetaan kahtena(2) kappaleena. Jos varsinaista pihasuunnitelmaa ei tontille tule, niin loppukatselmukseen vaadittu pihasuunnitelma voi olla itse tehty liitteenä olevan mallin mukaisesti.

Talon käyttö- ja huolto-ohje pitää myös olla valmiina. Tämä on talon huolto-kirja, josta näkyy laitteiden käyttöohjeet ja suoritettut huoltotoimenpiteet sekä käytettyjen materiaalien tuotemerkinnät.

Loppukatselmusta varten täytyy kaikki lupaehdot ja lupaan sisältyvät asiat olla suoritettuna.

5. RAKENNUSLUVAN VOIMASSAOLOAJAN PIDENTÄMINEN

Rakennuslupa on rauennut, jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa.

Haettaessa pidennystä rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan. Voimassaoloajan jatkamiseen vaaditaan hakemus perusteluineen. Rakennusluvan voimassaoloajan pidentämisestä peritään voimassaolevien taksojen mukainen maksu.

RAKENNUSVALVONTATOIMISTO

Rakennusvalvontatoimisto sijaitsee Kaupungin hallintokeskuksen B-rapussa katutasossa.

Osoite: Sääksmäentie 2, PL 20

37601 Valkeakoski

sähköposti etunimi.sukunimi@valkeakoski.fi

avoinna ma-pe 9.00-12.00 ja 13.00-15.00

Rakennustarkastajien asiakastunnit ilman ajanvarausta ma-pe 11.00-12.00

PUHELINNUMEROITA:

Rakennusluvut, katselmukset, neuvonta:

rakennusvalvontatoimisto 040 335 6150 tai 040 335 6151

rakennustarkastaja 040 335 6040

II rakennustarkastaja 040 335 6041

Tonttiasiat, sijainnin merkitsemiset, kartat, kaavaotteet:

maa- ja mittaustoimi 040 335 6504

mittausteknikko 040 335 6503

Kaavoitus, poikkeamiset ja suunnittelutarpeet:

kaavoitustoimi 040 335 6043

kaavoitusarkkitehti 040 335 6046

Vesihuoltolaitos, liittymät:

toimistovirkailija	040 335 7801
toimistovirkailija/laskutus	040 335 7802

Kadut ja liikenne:

työpäällikkö	040 335 7711
tiemestari	040 335 7712

Ympäristöasiat, jätevedet:

toimistovirkailija	040 335 7409
ympäristöpäällikkö	040 335 7412
ympäristötarkastaja	040 335 7413

Palotarkastus, lupalausunnot:

palopäällikkö	040 846 5401
palomestari	040 560 8082

Sähköliittymät:

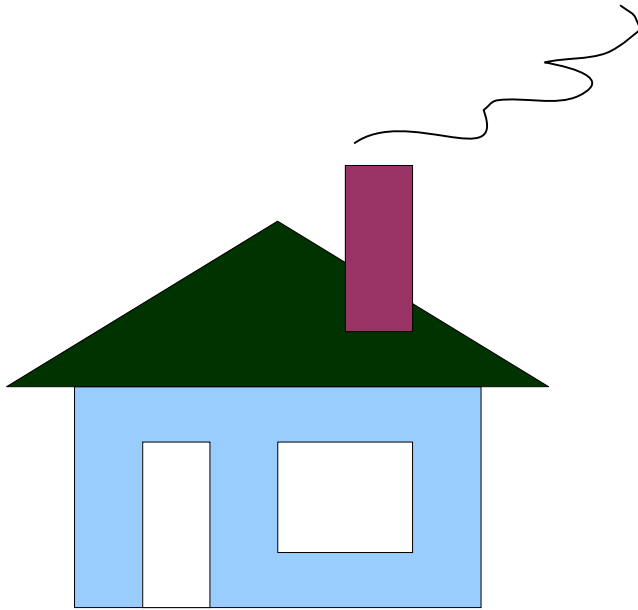
Valkeakosken Energia	
asiakaspalvelu	040 335 5500
uudet sähköliittymät	040 335 5555

Kaukolämpöliittymät:

Valkeakosken Energia	040 335 5537
----------------------	--------------

Puhelinliittymät:

Sonera Oyj	020 401
------------	---------



Onnistunutta rakennushanketta
toivottaen

Valkeakosken
Rakennusvalvonta

LISÄKSI

Rakennushankkeeseen ryhdyttäessä kannattaa huomioida viranomaisvalvonnan lisäksi muitakin rakennusprojektiin liittyviä asioita, kuten vakuutukset sekä palkattaessa työntekijöitä, työnantajasuoritukset.

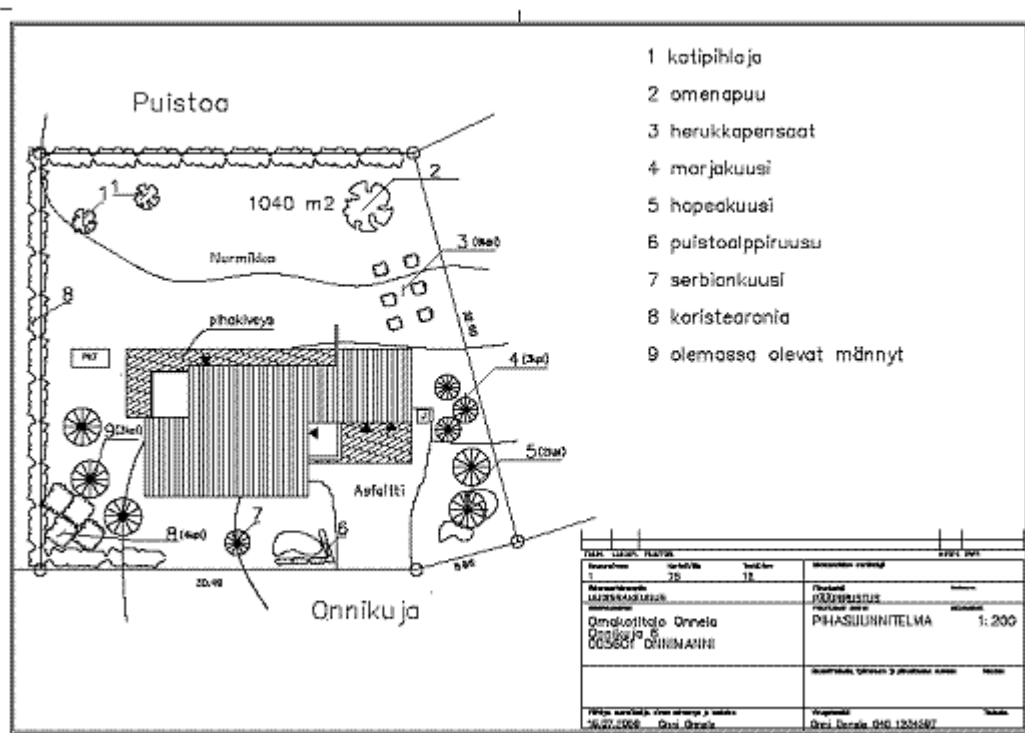
Kun palkkaat rakennusmiehen ja maksat palkkion suoraan työntekijälle, sinusta tulee työnantaja. Tämä tarkoittaa sitä, että sinun tulee huolehtia myös työntekijän eläketurvasta, ennakonpidätyksestä ja vakuuttamisesta. Kun tilaat työn yritykseltä, urakoitsijalta tai rakennusliikkeeltä, ne huolehtivat puolestasi työnantajavelvoitteista.

Vaikka et palkkaisi työntekijöitä, vaan sinulla käy talkooporukkaa, muista kuitenkin talkoovakuutus.

Liite 1 Pihasuunnitelma

Pihasuunnitelma

- A4 kokoon taiteltuna ja nimiöllä varustettuna.
- Toimitetaan kahtena (2) kappaleena, josta asiakkaalle lähetetään toinen hyväksyttynä.
- Pihasuunnitelmassa tulee näkyä pensaat ja puut, kukkapenk-
kien kasveja ei tarvitse eritellä.
- Tarkista rakennustapaohjeissa määrätyt istutukset.
- Kulkuväylät ja oleskelualueet päällysteineen
- Muistathan, että pihasuunnitelmassa esitetyt asiat tulee olla suunnitelman mukaiset loppukatselmuksessa.



Liite 2 Ulkoväriyysuunnitelma



HAKIJA

RAKENNUSPAIKAN
OSOITE

KAUP.OSA/KORTTELI/
TONTTI

RAKENNUSLUVAN NRO

☐

Julkisivujen väriyysuunnitelma

☐

Julkisivuvärien muutos

Täytetään kahtena kappaleena

	N:o	JULKISIVUMATERI- AALI	VÄRIN NRO	VÄRIMALLI
VESIKATTO:				
RÄYSTÄS:				
ULKOSEINÄT:				
VUORILAUDAT:				
IKKUNAPUITTEET:				
ULKO-OVET:				
SOKKELI:				
AITA:				

Valkeakoski / 20

Hakija / Suunnittelija

JULKISIVUKATSEL- MUSMIEHET	<input type="checkbox"/>	PUOLLETAAN

/ 20

HYVÄKSYTTY / 20

Rakennustarkastaja

Liite 3 Termistöä

Termistöä, josta usein puhutaan rakentamisen yhteydessä:

Antopäivä

Rakennuslupapäätöksen julkipanon jälkeinen päivä on antopäivä, jolloin lupapäätös lähtee postitse hakijalle.

Asemakaava

Asemakaava on yleiskaavasta seuraava, tarkempi taso. Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä. Asemakaavaan kuuluu kartta sekä kaavamerkinnot ja kaavamääräykset ja siihen liittyvä selostus. Asemakaavassa esitetään yleensä rakennusten, leikkipaikkojen, pysäköintialueiden sijainti ja mitoitus, rakennusten korkeus jne.

Asemapiirros

Asemapiirros on ylhäältäpäin kuvattu piirros tontista rajoineen ja rakennuksineen sekä mittoineen. Asemapiirroksen laatii yleensä arkkitehti tai rakennussuunnittelija. Asemapiirroksessa vaadittavista merkinnöistä saa lisätietoa Suomen rakentamismääräyskokoelman osasta A2.

Julkipano

Rakennuslupapäätöksen jälkeen päätös laitetaan yleisesti nähtäville rakennusvalvontatoimiston ilmoitustaululle.

Kiinteistö

Kiinteistö on rajoiltaan määrätty, kiinteistörekisteriin merkitty alue (tila, tontti, yleinen alue). Kiinteistö voi olla rakennettu tai rakentamaton. Kiinteöstä voidaan myydä määräala, josta lainhuudon myöntämisen jälkeen lohkomisella muodostetaan uusi kiinteistö. Kiinteistön tai määräalan omistajan tulee lainhuudattaa se omistuksensa virallistamiseksi ja voidakseen käyttää sitä panttina.

Kiinteistönmääritys

Jos tontin rajojen sijainnissa tai muussa kiinteistöjaotuksellisessa seikassa on riitaa tai epäselvyyttä, voidaan asia ratkaista kiinteistönmääritystoimituksella. Yleensä kyseessä on rajapyykin katoaminen, joka toimituksen rajankäynnissä rakennetaan uudelleen.

Lainhuuto

Lainhuuto tarkoittaa kiinteistön, määräalan sekä tiettyjen yhteisten alueiden omistusoikeuden kirjaimista. Lainhuudon hakemisen määräaika on pääsäännön mukaisesti kuusi kuukautta luovutuskirjan tekemisestä. Lainhuutoa haetaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudelta.

Padotuskorkeus

Padotuskorkeus on korkeustaso, jolle vesi voi hetkellisesti nousta. Viemäriin liitettyjen rakennusten alimman lattiatasen on oltava tämän korkeuden yläpuolella. Asiakas on velvollinen suojamaan padotuskorkeuden alapuolella olevat tilat tulvan estämiseksi.

Rakennustapaohjeet

Asemakaavamääräysten ohella rakentamista ohjaa ja säätelee erilliset rakennustapaohjeet, joista ilmenee mm. rakennusten ulkovaletus ja materiaalit, kattokaltevuudet, rakennusten sijoittelu tontille ja tontin rajaamiseen liittyvät asiat.

Rantojen osayleiskaava

Ranta-alueilla on voimassa rantojen osayleiskaava, jonka mukaan määräytyy rakennuspaikkojen määrä sekä rakennusoikeus.

Rasitetoimitus

Kiinteistön tai kunnan hyväksi voidaan toisen rekisteriyksikön alueelle perustaa rasitteena pysyvä oikeus mm. kulkuyhteyttä varten, autojen säilytys- ja pysäköimispaikkoihin, vesi-, viemäri-, sähkö-, lämpö- tai muun sellaisen johdon sijoittamiseen ja käyttämiseen. Oikeus perustetaan yleensä asianosaisten sopimuksen perusteella rasitetoimituksessa tai lohkomisen yhteydessä.

Tontin lohkominen

Lohkomisessa tonttijaon mukaisesta tontista muodostetaan itsenäinen kiinteistö. Lohkomistoimituksessa merkitään tontin rajat maastoon ja selvitetään tontin oikeudelliset rekisteröintiedellytykset. Rekisteröinnin jälkeen tontti on rakennuskelpoinen. Tontin omistaja tai haltija voi hakea lohkomista. Se voi tulla myös vireille ilman hakemusta, kun tontin muodostavalle määrälälle on myönnetty lainhuuto.

Tonttijako

Tonttijako on joko asemakaavassa tai erikseen laadittu suunnitelma, missä asemakaavan mukaiset korttelit jaetaan tonteiksi. Siinä määritetään tontin rajapisteet, rajamitat, pinta-ala ja tontin muodostavat kiinteistöt sekä kulkuyhteydet. Tonttijako tarvitaan ennen kuin tontti voidaan lohkomalla muodostaa omaksi kiinteistöksi. Tonttijako laaditaan mittakaavaan 1:500 tai 1:1000. Se voidaan hyväksyä joko sitovana tai ohjeellisena asemakaavan yhteydessä (kaupunginhallitus) tai sitten erillisenä tonttijakokarttana (rakennuslautakunta). Asiakkaalta peritään tonttijaosta aiheutuneet kustannukset.

Yleiskaava

Yleiskaava on osa aluesuunnittelua, kaavoitusta. Siinä määrätään kunnan kehityksen suuret linjat sekä kaava-alueen käyttö yleispiirteisesti, esim. asuinalueiden, työpaikkojen ja liikenneväylien sijainti.